



TITLE:

不動産の登録税に就きて

AUTHOR(S):

神戸, 正雄

CITATION:

神戸, 正雄. 不動産の登録税に就きて. 経済論叢 1934, 38(6): 1077-1099

ISSUE DATE:

1934-06-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/130460>

RIGHT:

京都市帝國大學經濟學會 經濟叢論

第 三 十 三 卷 第 六 號

昭和九年六月一日發行

論 叢

不動產の登録税に就きて……………法學博士 神戸正雄
新勞銀基金說について……………文學博士 高田保馬

時 論

現今の思想問題……………經濟學博士 作田莊一
滿洲問題と國民主義……………經濟學博士 石川興二

研 究

生産増加と貨幣需要……………經濟學士 中谷實
北海道鯨定置漁業に於ける漁場動員……………經濟學士 岡本清造
景氣觀測について……………經濟學士 祭原光太郎

說 苑

定航海傭船契約に於ける特約條項……………經濟學士 佐波宣平
百貨店出張販賣の本質……………經濟學士 堀新一

附 錄

新着外國經濟雜誌主要論題
本誌第三十八卷總目錄

（禁 轉 載）

經濟論叢

第三十八卷

第六號

(通卷第貳百貳拾八號)

昭和九年六月發行

論

叢

不動産の登録税に就きて

神 戸 正 雄

緒 言

國稅、登録税の内容は洵に複雑であり、その課税物件は極めて多岐に亘つて居るけれども、其の最主要なるは不動産、特に土地に關するもの、而も其所有權移轉に關するものである。登録税の改正を計畫するについては、前に述べた所の、此と相續税との交錯の問題を別としては、此不動産關係の改正が大事な問題だとして考慮しなければならない。そして此税は單に國稅として大切であるばかりでなく、地方税としても大切である。地方に於ける不動産移轉税が形式上には獨立なる雜種税の一であつても、事實上には、國稅たる登録税の附加税に外ならぬからである。而

不動産の登録税に就きて

第三十八卷 一〇七七 第六號

一

かも其の重さからいふと、不動産登録税の國稅中に於ける地位よりも、不動産移轉税の地方稅中に於ける地位の方が一層勝つて居るともいひ得る。そして此税は可なり沿革する所の古いものであるが、併し今日となりても、一向に其重要を失はない。むしろ時世の進展に伴ひ、益々發展する可能性があり、特に他方、土地増價税の如きものが問題となり、而かも其が我邦にて種々の故障の爲めに未だに制定に至らず、そして今日のやうに、貨幣價值の變動烈しき時代には、土地増價税にて主眼となる所の貨幣名義による價格の差増額の大小が、此に於ける眞實の給付能力を計る標準としては無意味のものとなるのを免れず、随つては今日となりては一層にも土地増價税の成立難が存する。然るときに此不動産登録税が實は右の土地増價税に或度まで代ることになるの意味を有つ。かくて此不動産登録税が舊式なる時代遅れのものとして看却すべきものではなく、むしろ新時代に應じても居り、又之に應ずるやうに見直すべきものとしなければならぬ。それで私は之を茲に取上げて攻究して見やうと思ふ。

第一段 不動産登録税の重要

先づ以て不動産登録税の重要からして吟味して見る。此の如きは即ち次の諸點に歸する。

(一) 財政收入上

(A) 長所——此税は收入として國家財政にとりても地方財政にとりても相當重要なるものであり

1) Mirre, Die Verkehrssteuerr. (Hdb. d. Fw. II.) S. 297.

そして恐らく地方の如く財源に一層の缺乏を感じて居る處にては一層にも重要である。此が現在大事な一収入たるばかりでなく、將來には、國富の増進と共に、不動産價格其もの並に其の交通取引高が益々増加するの傾があつて、随つて又、此稅收入が益々大なるものとなつて、財政を助くる事とならう。

(B) 短所——此稅收入は上にいふやうに相當に大きく且つ増加傾向を有つけれども、其大きさが景氣の如何により、不動産取引の隆替によりて時に一樣でなく、收入に動搖性があり、增收の必要でないときに却つて增收して、而も增收の必要切ならざるときに却つて之からして增收を擧ぐることの容易だといふことがある。又、增收しやうとして、稅率を上げたときに、或度を過ぎるといふと收入が却て減退するといふこともある。

(二) 公平課稅上——此稅の内容には、極小部分、手数料元素があるにせよ、其は歴史的遺物に止まり、今日となりては殆ど全く、否な嚴格にいへば無條件に全く、稅となつてしまつて居るといふて良く、然るときは之を公平の見地からいふと、此が給付能力に應じたものでなければならぬ。但し地方稅たる限りにては、若干利益原則の加味といふことはあるが。それで此見地から此稅を見ると次の如くである。

(A) 不動産移轉といふ重要な能力表示の物件への一課稅方法として意義あること。

(い) 長所——元來、不動産其ものが有力なる給付能力表示物體であつて、即ち人が有つ所の經

2) Marco, Fw. s. 273.

3) Terhalle, Fw. S. 366.

4) Weitpert, Die Steuern vom Immobilienbesitzwechsel. S. 95.

5) Allix, Traité élémentaire 6 éd. p. 781.

濟上の力の重要なものであり、而かも外形的表現的で、課税によりて最も捕捉のし易きものであるが、之が動態を示す所の移轉の機會には、登録といふことが伴ひ、愈々以て連脱難、捕捉易であり、且つ給付能力をも示すのである。其の如何に給付能力が現はれるかは、例之、賣買を見て、賣手は代價といふ購買力を受取りて能力を示し、買手は支拂ふべき購買力を有したることによりて能力を示す。其の何れを見ても相當の能力を示す。此際の税負擔の歸着が賣手買手の何れにあるにせよ、能力を握むことにはなる。相續、贈與の場合には、與へたものには勿論能力の存在したことが明かであり、受くる者に於ては尙更らに之により能力を増大したることを示す。但し此場合の税の重さは相續税と通計して適當に定めなければならぬ。尙ほ有償交通については其に能力が存在することにつき右よりも異つた詞の説明がある。即ち其一は、此有償交通にては之によりて價值を増加し其増加價值に能力を認むるを得るといふのである。⁶⁾（賣手は土地よりも代價に對して一層大なる價值を認め、買手は代價よりも土地に一層大なる價值を認めて交通が成立する。交通行はれたるの結果は、結局、價值が増大するのである）。他の言ひ表はし方にては同じ事をば下の如くにいふ。即ち此際不動産の評価は人によりて異なるものであつて、其れあるが故に人々の間に此が移轉さるのである。此評價の相違が相當に大なればこそ、移轉の度毎に高く課税されても、爲めに其移轉が不可能とならぬ。此評價の差異に能力の存在を認むるのである。¹⁰⁾ 兎に角、不動産移轉には能力を認めることが出來、そして此が課税といふものが、基本税たる直接税

6) Mirre, a. a. O. S. 297. Terhalle, a. a. O. S. 363. Marco, a. a. O. S. 275. Weipert, a. a. O. S. 101. Moll, Lehrbuch. s. 663.

7) Mirre, a. a. O. 297-298.

8) Moll, a. a. O. S. 663.

9) Marco, a. a. O. S. 271.

10) Mirre, a. a. O. S. 298.

臺帳税にて漏れたる能力を捕捉することにもなり、一の補完税¹¹⁾といふを得ることにもなるのである。

(ろ) 短所——尤も右にいふ、賣買に於て當事者の双方に能力の存在を認むるといふことは必ずしも常に然りとはいへない。賣手が借金取に攻められて止むを得ずして賣り、取得した代金とても直ちに権利者に取られて何ものも残らぬといふことがあり、買手も手許にない金をば工面して義理にからまれて仕方なしに買つたといふことがある。即ち、かかる場合にも交通には利得とか増加価値とかがあつたといふても、其は單に擬制又は假定に止まり¹⁴⁾、眞實には能力が存しないのであり、其に課税するのは不公平だとしなければならぬ。假りに双方に能力を存する場合といふても、此税にも轉嫁は免れぬとして、其轉嫁によりては、當事者中の強いものの方から弱い方へ轉嫁せられるの傾¹⁵⁾があり、其れから來るの不公平もあり、それから直接税にて漏れたる能力をば此税によりて補完するの可能性ありといふ事は争はれぬが、併し精密に能く前者の缺のみを補ふを得るやは確言し得ない。それから此税が一般の他の交通税と共に、關係者の全き人的給付能力に並行して課税し得ぬといふことがあり、之を其特定の不動産だけについて物的に見ても、同一能力度を示す二物が、時間的に之を課せらるる頻繁度の異なる爲めの不公平もある。更に動産と對比して此税のある爲めに、不動産に一層過重となる嫌が存する¹⁶⁾。其あるの故にこそ、此點を顧慮して、近時段々と取引所取引税、賣上税など、動産に課する税をも増加した。それから此不動産だ

11) Marco, a. a. O. S. 273.

12) Kessler, Ueber das Wesen der Verkehrsbesteuerung. S. 108.

13) Moll, a. a. O. S. 663.

14) Weipert, a. a. O. S. 104.

15) Kessler, a. a. O. S. 125.

16) Weipert a. a. O. S. 101. Schäffle, Steuern. B. T. S. 407.

けについて見ても、不動産の移轉は田舎よりも都會に於て一層度數が多い傾あるものだから、此税によりて都市が田舎よりも一層重課せらるるといふ不公平を生ずる傾がある¹⁷⁾。但し此は今日の如く田舎の公課が過重だとせらるる時代には、却つて恰かも此税が其緩和劑となるといふ事もある。尙又、大所有者には不動産移轉の割合に少き傾があるので、此税が大不動産所有者よりも小不動産所有者に一層過重となるといふ不公平も生じ得る¹⁸⁾。

(B) 土地増價税の代用としての役目を有つこと

(い) 長所 —— 不動産には通例、正常なる収益を生ずるの外、時と共に外界の力によりて價值を増加する可能性の大なものであり、其處に大なる給付能力が潜在する。正常の収益を課する税の外に、此潜在する能力を課するの税なかるべからずであり、其爲めには由來、土地増價税が考へられたけれども、此が設定には困難なるものがあり、特に近頃のやうに貨幣價值不安定の時代には、土地は上騰しても、其は實は單に貨幣價值の下落を示すに過ぎることがあり、或は其一部が實質的騰貴で、他部が貨幣價值下落に因る名義上の騰貴たることがある。或は土地が名義上には下落しても、實質上には却つて騰貴して居ることさへもあり得る。で名義上の價格の騰つただけでは必ずしも其に於ける眞實の騰貴を見ることは出來ず、精密にいふと物價指數を元として換算し直すことによりて實質的の騰貴度を計りて適當なる課税を爲すべきであるが、其でも此が第一、手續煩雜であり、又一には其結果の精密さにも疑はしきものがあり、更に貨幣價值が動搖し

17) Weipert, a. a. O. S; 102.

18) Weipert, a. a. O. S. 102,

一進一退しつつあるのときには、土地價格も動搖しつつあつて、其の偶々上つたからといふて、間もなく下るやうな恐の多き場合にも課税することの忍び難いものがある。彼是れ、土地増價税の實施には躊躇せざるを得ぬ。然るに不動産の登録税は、不動産が斷へず不勞にして増價しつつある傾あるものとの假定の下に、登録の機會に此増價をも併せて課さうといふのである。¹⁹⁾之によりて潜みたる自然増價をも課することになり、少くとも其一部の目的を達し、そして土地増價税を特に設けた場合のやうな、面倒なきことを得る。そして其自身多少厄介なものだとしても、其は新しく設けたものでなくして、在來からあり、一般人が慣れても居るので、新税のやうな苦情はなきことが出来る。

(ろ) 短所——ただ此の如き土地増價税に代るものとしての此税の役目については、此税の課税標準が移轉價値の全部なのであるから、此増價税としては粗雑なるものだといふことがある。

(三) 社會政策上

(A) 土地(家屋)兼併防止

(い) 長所——土地(多少は家屋も)は兼併されて往き、少數有力者の手に移る傾がある。然るに土地(家屋)は人間の生活上にも産業上にも重要な基礎だからして、此集中の望ましからぬものがある。此が少數者に歸するときには、其利用につき大衆は少數者の指令に服しなければならぬやうになり、民衆の不利に歸する。然るに此兼併には自ら移轉を伴ひ、そして此移轉に登録税が

19) Mirre, a. a. O. S. 298. Weipert, a. a. O. S. 104.

20) Moll, a. a. O. S. 663.

かかれば、其がない時よりも移轉が或度まで一層困難になり、此兼併を阻止することになる。此税の一面の働として擧げることを得る。

(ろ) 短所——ただ土地家屋の移轉が必ずしも集中のみを伴はず、此が往々にして土地の分割、分譲を進め、土地分配を一層平等化するといふ方面もある。然るに此移轉に課税するが爲めに、此情勢をも阻止し、土地分配を石化する²¹⁾といふこともあり得るのを見逃してはならぬ。

(B) 地價(家賃)引上の牽制——

(い) 長所——土地(随つて家屋も)の價值は土地の限ある供給に對する限りなき需要の進展によりて益々騰貴する傾があり、而も此が投機者及土地兼併者によりて益々強めらるる傾がある。然るに此税が移轉の度毎に課税せらるるときに、自ら此移轉を阻止し、其れだけ其度毎に價值價格の釣上を行ふのを抑止することになり得る。そして其れだけ民衆生活に必要な不動産價值が安くなり得て、社會政策に資し得る。

(ろ) 短所——併し反面からいふと、所詮、現代經濟自由主義の時代には、不動産移轉は到底阻止し得るものでなく、其が少々位の税には反抗して、能く行はれ往くとして、其際に於て此税がかかれば、其れだけ自ら地代家賃に轉嫁せらるるの可能性がありて、其爲に大衆のものが直接間接に困るといふことはある。但し此際の轉嫁が確實なものといふことは出來ぬ²²⁾が。

(四) 經濟上

(A) 長所——前記(三)の(B)(い)によりて土地及家屋の價值の騰貴が抑止せらるるだけにては、有らゆ

21) Lotz, Fw. 2 Aufl. S. 421.

22) Moll, a. a. O. S. 663. Lotz, a. a. O. S. 620.

23) Schaffle, a. a. O. S. 407.

る産業の必要とする不動産の経費の膨脹が阻止されることになつて、一國産業、特に輸出産業が競争上、有利となり得る。此は此税が經濟發展の助成となる所以である。

(B) 短所

(い) 産業経費増大の傾向——前記の如く此税が産業経費を抑制するだけにては經濟上宜しいけれども、反面には、前記(三)(B)ろにいふやうに移轉の度毎に税の課せらるるだけ地代家賃を上騰せしめる點もあり、且つ産業の成立擴張時に於ける費用を増加するといふこともあつて、何れにしても産業経費の増加となり、其だけ生産を抑制し、經濟の發展を妨げるといふことを免れない。但し經濟界隆興時代には其れ位の負擔は容易に堪へられるのだが、沈滯時代には此が産業にとりて抑壓的に働く。

(ろ) 不動産金融難——此税の他の作用は、此が不動産價格の不安定を來たし、其爲め不動産金融難を生じ、其結果は産業、特に農業の發展妨害となり、更に社會政策上にも住宅供給を不満足たらしめるといふこともある。

(は) 不動産利用阻止——不動産の移轉に税のかかるだけ此移轉が妨げられることになり、結果としては此により土地等を最有效に利用し得る人の手に移るのを喰止めることになり、其れだけ國民經濟が全體としても不利益を受くることになる。

(に) 財産沒收可能性——此税にては課税標準が利得でなくして、全價值であり、損失や負債を

24) Lotz, a. a. O. S. 620.

25) Marco, a. a. O. S. 273.

26) Terhalle, a. a. O. S. 365. Lampe, Grunderwerbsteuer, (Wb. d. Vw. 4. Aufl. II.). 225.

27) Schäffle, a. a. O. S. 407.

28) Lotz, a. a. O. S. 621.

考慮せぬので、其爲め財産沒收に歸³⁰⁾することが生じ得る。

(五)課税技術上——には、此税は大體、至極簡單で逋脱難、捕捉易であり、行政當局としても容易に行ひ、人民としても左まで不便とはしない。尤も精密にいふと、評價難といふことがあり、其爲めの苦情も斷へないが、其にも拘らず久しきに亘りて慣れ來つても居るから、まづ無難といふて良い。

第二段 不動産登録税の課税方法

次ぎに此税について課税方法を述べる。此について問題となるのは課税標準と税率とである。此にては更らに從價比例税であるのが、一般普通³¹⁾である。我國また然りである。定額税をといふのは手數料時代のことと、今日のやうに之を一の税とする時代には適當しない。併しだからといふて從價比例が無條件に選ぶべきものとは必ずしもいへない。仍つて之を下に論じて見やう。

(一) 現行、從價比例法の批判

(A) 其長所

(い)課税技術上——成程、從價は從量に比してはより多く面倒であり、價格の決定六つかしく逋脱を生じ易く、官民の間の紛争をも多からしめるが、併し從價とて、取締宜しきを得れば、そんなに大な逋脱ともならず、大體の處は擱める。特に慣るること久しきに及べば、そんなに六つ

29) Moll, a. a. O. S. 663. Lotz, a. a. O. S. 620.

30) Weitpert, a. a. O. S. 105.

31) Mirre, a. a. O. S. 300.

かしくないやうになる。特に税率が累進でなくして、比例だといふので、累進ならば生ずるやうな虚偽、遁脱もなくして済み得る。

(ろ) 公平課税上——右にいふ如く技術上にも價格を掴むのには多少難儀なものはあつても大體は漏れなく掴めるので、まづ以て公平に能力に應じた負擔となり得る。税率が累進でないから其點にて應能公平上不満足のやうではあるけれども、比例をも公平と認むるとすれば、先づ忍び得る。精密にいふと、移轉の全き價格が利得と並行せぬともいへるし、自然増價と並行せぬともいふべきだが、此價格に比例課税することによりて、粗雑ながらも給付能力に應じた公平を得ることにはなる。

(は) 社會政策上——には、此從價比例は從價累進ほどに富者壓迫、貧者宥恕とはならぬけれども、此にても、所詮、貧者の關係する不動産は價值小く、自ら輕微なる負擔で済み、そして大價值の物で負擔の重いのは専ら富者が關係することになるから、其結果は大體、不完全ながらも社會政策にも合する。

(に) 經濟上——從價比例は特に從價累進の如きに比すれば容易に行はれることが出來、交通取引を妨げることも少くして済む。其れだけにて此が經濟上の不利少しとして良い。

(ほ) 財政收入上——從價比例だと大小有らゆる價值の物に同等に課するので、全體の收入が可なりになりに得るといふこともある。

(B) 其短所

(い) 課税技術上——從價比例は從價累進に比しては簡單だけれども、定額税や階級税や、從量比例に比しては面倒であり、當局者のみならず、當事者人民にとりても多少厄介である。特に價格の決定について厄介があり、當事者が實際よりも低く申告する恐が多い。³²⁾

(ろ) 公平課税上——此にては從價累進ほどの公平は得られぬ。又此税其ものが人税でなくして物税たり機會税たる爲めに其當事者の人的給付能力に應じないのは致方なきことであるとして、さて物税として物的に見ても、此從價比例課税が其物の全價格を標準として課し、其に於ける實利得を捕へぬ爲めの不公平といふことが存する。³³⁾ 其全價格では、之に於ける利得に應じて公平でないばかりでなく、自然増價に應じた公平負擔ともならぬ。

(は) 社會政策上——此にては單純なる比例だからして、小い價格の物の如き、細民の關係するものにも、富者の關係多き大價格の物にも同等の課税をして、其爲め富者を貧者よりも比較的樂にならしめる。反社會的といふ嫌がある。

(に) 經濟上——定額税や階級税や從量比例税に比しては、一層手續が面倒であり、其れだけ不動産取引を壓迫し、其だけ産業壓迫、國富増進阻止、經濟發展妨害となる。利得によらずして全き價格によるのが財産收沒となる恐もある。

(ほ) 財政收入上——從價累進課税によりても從價比例よりも一層多收ならしめ得る途があるの

32) Moll, a. a. O. S. 664.

33) Weitpert, a. a. O. S. 105.

に、之を工夫しないのは得策でないとし得る。其れだけでは從價比例課税必ずしも從價累進に勝らない。

(二) 改良の諸方法

(A) 累進課税の採用——右從價比例にも長所があるから、決して棄てたものではないが、併し短所もあつて、其の何れかに重きを置き、之を今日の時世忍び難きものとするならば、其を改めるのには何等かの方法にて累進を採り入れる外ない。其にも種々の方法が考へられる。次ぎに其重なるものを考へて見やう。

(い) 主觀的能力の大小を考慮して累進課税する方法。

(1) 新取得者の所得の大小(第一又は第三種所得による外なからう)によりて段階あり差等ある課税を爲すこと——即ち課税標準は當該不動産の價格とし、併し税率は一定の額以上の大所得者には其よりも以下の小所得者よりも若干高きものとするのである。其段階はそんなに多くはしてはなるまいから、恐らく二三段としたが良からう。そして此結果としては、大所得者が不動産を買ふときには、小所得者が同物を買つたときよりも重く課税せられることになる。之と同一の事をば一層複雑なる副條件を以て規定して居るのは獨逸の土地收得税法である。即ち課税標準が建物附土地にては二萬馬克を超へず、無建物土地にては五千馬克を超へず、而かも收得者又は其配偶者の所得又は其兩人の合計所得額が最近年に五千馬克より多からず、且つ土地商業的にも扱

はないときには、税を半減するといふのである。³⁴⁾此方法の長短は次の如し。

(a) 長所

(イ) 技術上——には此は單なる從價比例に比しては多少面倒であつても、當事者をして當該年度の所得額を附記して申請せしめるにて足るから、取締もつき、大した支障なくして行はれる。

(ロ) 公平課税上——此が單なる從價比例よりも公平である。客觀的に同一價值ある物について、當事者特に收得者の所得が一層大であれば、一層重き税に堪へる力があるのである。随つては彼がより高き税を拂ふのが至當だとして良い。

(ハ) 社會政策上——にも右の結果として、細民宥恕となり、彼等に不動産收得の機會を多くする。

(ニ) 經濟上——には、自然、中以下の人々への不動産收得を有利とし、其の爲め其中産以下の人々の産業を有利とすることになる。

(ホ) 財政收入上——此新法を行ふにつきて、現行の從價比例税率を正常又は最低率として、大所得者の爲めのを其よりも高く定めることにすれば、恐らく全體上に多少とも收入を増加し得ることとならう。

(b) 短所

34) Mirre, a. a. O. S. 301.

(イ) 技術上——此が單なる從價比例に比しては一層面倒なりといふことはある。

(ロ) 公平及社會政策上——大體は此方法によりて一層公平になるけれども、或段階と他段階との限界にあるものの如きにては、僅小なる所得の差異の爲めに、負擔に於て餘りにも大なる差異を生ずるといふことがあり、或は他人の名義を仮りて、即ちより低き率の適用さるる者の名義にて不動産を有つことになるといふ弊も現はれやう。其爲めに生ずる不公平もある。此税が必ずしも收得者の負擔にのみ歸着せず、相手方へ轉嫁の行はるるだけにては、累進による大所得者の高き負擔が必ずしも其大所得の負擔とならずして、却つて相手方たる貧者の負擔となることから生ずる不公平及社會的不都合もある。尤も此等は大局上、忍び得るものではある。

(ハ) 經濟上——此法は大所得者に於ける不動産收得を不利ならしめて、一國産業の發展が彼等に待つ所大なるだけにては、其發展を阻止するものとして非難されなければならない。

(2) 收得者が從來有つて居た(又は其と新に有つことになつたものとの合計の)不動産の所得(又は賃貸價格、又は單なる價格)の大小に應じて差等ある率を、新收得不動産の價格に適用する方法——があり得る。此は前の方法に比しては、半ば物的の標準によりて稅率を區別するのであるが、或人に屬するものを纏める所に、人的の分子がある。

(a) 長所

(イ) 技術上——此は多少面倒ではあるが、行はれ得るものではある。當事者をして必要

なる事實を附記申請せしめて取締れば宜しい。

(ロ) 公平上——此によりても或度まで新取得者の人的(半ば物的な)能力の大小に應じ得る譯であり、其れだけにて、何等の斟酌を行はざる單なる從價比例よりはより多く公平に近づく

(ハ) 社會政策上——此方法は既に大不動産を有つもの、又は新取得によりて愈々大不動産を有つこととなるべきものの不動産取得を不利とし、不動産の集中、兼併を抑止する作用を有つ。實は此點に此方法の長所の重點がある。

(ニ) 經濟上——不動産兼併が其價格を釣上ぐるだけにては、此方法は之を牽制することが出来、産業上に不動産經費を膨大せざらしめるの利を有つ。

(ホ) 財政收入上——にも前に第一の方法についていふたと同注意をすれば、収入は従前よりも多少増加し得るであらう。

(b) 短所

(イ) 技術上——には多少面倒といふことがある。

(ロ) 公平上社會政策上——前の第一方法にいふたと同じ弊害がある。即ち、異段階の限界にあるものの間の不公平、税の低き者の名義による取得の不都合、轉嫁の行はるることによる不公平がある。尙ほ其外、此方法によれば、不動産を少しか有たずして流動資本を多く有つが如き者の不動産取得を過輕負擔と爲し、從來有つた不動産のみの價值による差等課税法にては、從

來不動産を少ししか有たなかつたけれども新に大に不動産を有つことになるものをも過輕負擔とするといふ非難を受ける。

(ハ)經濟上——近代的の産業が大不動産に待つもののあるだけにては、此方法が此産業を抑壓するの弊もある。

(ロ)物的客觀的要素によりて差等課税する方法——此は大體、前の人的要素によるものに比し一層行ひ易く、而かも或度まで公平に合する。此にも色々ある。

(1)當該收得不動産の價値の大小に應じて累進とする方法——此方法は佛法にて三十萬法以上の大價値のものに追加税を課することにて行はれる。³⁵⁾之が長短は次の如し。

(a)長所

(イ)技術上——には此は最簡單に行はれる。當該不動産の價値は所詮從價比例にても調べなければならぬもので、其以上、此に特別の面倒はない。

(ロ)公平上——或度以上の大價値の不動産は貧者の關係することが少く、殆んど全く富者の關係する所であるから、之に對して、貧者の關係すること多き小價値不動産よりも一層高き率にて課するのは公平である。小價値不動産に大所得ある富者が關係することはあつても、其は全體上多からずと假定し得る。

(ハ)社會政策上——右は同時に下層民宥恕となり、細民の不動産所有の機會を多からし

35) Terhalle, a. a. O. S. 369. Lampe, a. a. O. S. 228. Allix, l. c. p. 784.

める。

(ニ) 經濟上——此により高價の不動産が重き課税を受くるので、或度まで不動産價值の騰貴を抑制する。其爲め事業の不動産經費を膨大せざらしめるといふこともある。

(ホ) 財政收入上——前に挙げた第一方法と同注意をすれば、収入はむしろ一層増大しやう。

(b) 短所

(イ) 技術上——單なる從價比例に比しては、此が幾分計算上の面倒を伴ふを免れぬ。

(ロ) 公平上——右の結果として、段階の限界にあるものの間に多少の不公平を生ずる嫌あるのみならず、より下の段階とならうとして虚偽の申告を爲すものを生ずる事よりの不公平もある。貨幣價值不安定時代には物價指數換算方法でも附帶せしめなければ不公平となるといふこともある。

(ハ) 社會政策上——大價值ある不動産の關係者が必ずしも大所得者と限らぬことから氣の毒なる負擔者を生ずることがあり、特に之が收得者は大能力者としても、其税が相手方に轉嫁する可能性ありとして、其相手方が憐れむべき、落伍者となりつつあるものだといふこともある

(ニ) 經濟上——大價值ある不動産の取引が之によりて抑制せられ、其爲め不動産の經濟上の利用を妨げるといふことがある。

(2) 當該不動産の坪當り單價の大小に應じて差等課税する方法——此にても固より課税標準は其不動産價格である。

(a) 長所

(イ) 技術上——此が容易に行ひ得るものではある。

(ロ) 公平上——此も單價の高きほどの不動産には大體、比較的大所得者が關係し、單價の低きものには貧民の關係が深いとすれば、此が大體の公平には合する。

(ハ) 社會政策上——此によりても多少は不動産單價の上騰を抑制する働を爲し、之を利用する大衆生活を安易ならしめる傾を有つ。

(ニ) 經濟上——右の結果として産業に於ける不動産經費の膨大を抑へる。

(ホ) 財政收入上——此についても前の第一方法同様な注意をすれば、收入が大體増加し得られやう。

(b) 短所

(イ) 技術上——此も單なる從價比例に比しては多少面倒である。

(ロ) 公平上社會政策上——此にも各段階の限界にあるものの間の不公平、税の低からんことを期しての虚偽申告よりしての不公平、貨幣價值不安定時代の形式上の價值によるの不公平、随つて物價指數換算法を用ゐなければならぬ不便がある。それから單價高くても坪數非常に少く

して全體上小價值の不動産が割合に重課せられて、單價低きも坪數大にして全體上大價值なる不動産が輕課せられるといふことの不公平、それから生ずる社會的不都合がある。單價高き物の收得者は大體、富有者だとしても、税が相手方に轉嫁することありとして、其相手方が落伍者なるときには氣の毒なる負擔となる。

(ハ)經濟上——單價高き不動産といへば經濟上、重要な役目を有つものだが、其利用が此税によりて抑制せらるゝとすれば、經濟發展が其れだけ妨げられることになる。

(3)當該不動産の種類による差等課税方法——即ち土地と家屋とを區別し、同じく土地にても宅地、田畑、其他に區別し、同じく家屋にても住宅用と産業用とに區別して税率を差別するのである。

(a)長所

(イ)技術上——には此が最簡單に行はれる。

(ロ)公平上——此にても、單なる從價比例よりは或度まで又或意味にて一層公平に合する。土地は家屋よりもより重く課し、土地にても宅地を田畑よりも、家屋にても住居用を産業用よりもより重く課するのは大體、公平である。尤も此には能力公平の見地ばかりでなく、むしろ生産政策上、産業擁護といふ見地が強く働く。尙ほ、價值によるとは異り、此方法は貨幣價值不安定時代にも其儘に行はれて公正に合する。

(ハ) 社會政策上——田畑輕課は農業者といふ困却者階級の負擔輕減に役立つ。

(ニ) 經濟上——右ロにいふやうにして此方法は生産政策に役立つことが出来る。

(ホ) 財政收入上——前にいふ注意を行へば、此にても全體上增收を期し得る。

(b) 短所

(イ) 公平上——唯だ分類が果して正確に公平となり得るや多少疑がある。田畑宥恕は能力公平からしても認めらるゝとして、土地と家屋とを區別して土地に重課するのは公平か何うか。住居用家屋を生産用よりも重く課するのは公平か何うか。精密にいふと齊しく家屋の中に重課すべきもあり、齊しく土地の中にも輕課すべきがあり、生産用家屋に重課して然るべきがあり、住居用のにも輕課すべきがありとする。随つて此分類には多少、獨斷恣意の弊がある。

(ロ) 社會政策上——其結果として此によりて憐れむべき小地片、特に小住宅地關係者が重課されるといふことがあり（現行我國法には住宅組合員が組合から受くる權利の登記に宥恕する規定がある。此を更に附加すれば、此にいふ弊害は避けられる）、更には轉嫁の行はるる限り、一應は税が富有者の負擔となつても、借家住居の細民の重荷に歸するといふこともある。

(ハ) 經濟上——之によりて工場などの負擔が（宅地重課から）從來よりも多少重くなるといふことが生ずるかも知れない。

(4) 當該不動産の面積の大小に應じて差等課税する方法——此も一の考へ得らるる方法だが

不動産の登録税に就きて

其結果、大面積にして小價值のものを重課し、小面積にして大價值のものを輕課することからして生ずる不公平可能性もあるし、我國の唯さへ過小なる地片の一層なる細分を進めるといふ經濟上の弊害もあるから、採らぬが良い。

(5)登記の期間の長短による差別課税方法——即ち一の登記後短き期間にして再登記ありたるときは一定の低税を課するもので、此は現に伊太利(二年内のに)、佛國、(一年内のに)に行はれて居り、嘗て奥にもあつた。³⁶⁾之を押し廣げて、期間の長短により數段の税率を刻むを得る。其理由は短き期間にて轉々するものは、長期間にてする者よりも能力の一層乏しきを推定して公平に歸するといふのだが、他面、短期間に轉賣するものを有利ならしめて、投機助長の弊を生ずる又期間の限界にあるものにては僅かに一日の差にして負擔にあまりに大なる差を生ずるといふ不公平がある。投機助長の弊を除く爲めには、却つて短期間の再登記に一層の重課さへ考へられる。

(B)價格の内容に關する改正——從價に於ける課税標準たる價格の内容を如何にするかが一の問題であり、從來の我國法にては其價格とは一般普通の標準的な價格と解すべきであるが、随つては實際の移轉價格よりは多少低いのが例だが、其爲めに其々の場合に存する折角の能力を十分捕捉せずして財政上失つても居り、且つ能力に應ずる上にも不公平といひ得る(第二の點は却つて恰かも其が公平なのだともいへるが)。で此はむしろ原則として實際移轉價格により、例外とし

³⁶⁾ Mirre, a. a. O. S. 301.
³⁷⁾ Schäffle, a. a. O.S. 408.

て其が標準（一般）價格よりも低きときは標準價格に依るとして、二の價格中、何れか高い方によるやうに改めるが宜しい。原則として實際價格によるのは確實に合ふ爲めであり、例外として標準價格によるのは逋脱を防ぐが爲めである³⁸⁾。此によりて政府として財政收入上失ふ所なきを得、或意味にて實際存する能力に應ずるに於ても公平であり得る。但し獨逸法は何れか高き方の價格によるといふことからしては右と同じだが、原則例外の位置は逆で、原則を普通價格によるとして、例外として實際價格が右よりも一層高きときは實價價格によるとして居る。

結 論

以上要之、不動産登録税は大體重要なものとして、其の課税方法の現状は不満足だが、去りとて之に代るべき方法にも完全なものはない。價格の内容は從來の一般標準的價格にのみ依るよりは、實際價格による場合を多くする途を開いたが良し、税率については多少累進を取入れるとして、此にも人税元素を加味して、新取得者の所得の大小を見て幾段かの差等を附してはどうか此は實行可能でもあり、應能公平及社會政策上にも妙味があり、財政收入上にも有利である。或は此新取得者の所得と取得不動産の價值と二のものから一定限界を定めて、差等を附しても良くはないかと思ふ。

38) Mirre, a. a. O. S. 299.

39) Mirre, ebenda. Lampe, a. a. O. S. 225.